

Te koop in 'S-Gravenhage
NIEBOERWEG 210

Vraagprijs € 1.075.000 k.k.



Klap Makelaardij B.V.
TEL. 070-3256666
www.klapmakelaardij.nl
info@klapmakelaardij.nl





Kenmerken

Woonoppervlakte

201 m²

Perceeloppervlakte

407 m²

Inhoud woning

688 m³

Energie label

C



Omschrijving

Heerlijk, ruim (uitgebouwd) herenhuis met onderkelderd gastenverblijf in de ca. 30 meter diepe achtertuin. Deze woning ligt uniek in de geliefde vogelwijk met een bosperceel aan de achterzijde en op loopafstand van de zee en duinen. De achtertuin ligt aan het bos en bestaat uit 2 delen: voor het gastenverblijf en achter het gastenverblijf. Achter het gastenverblijf lijkt het net of u op vakantie bent op de Veluwe: veel verschillende vogels zijn hier te spotten en er is een serene rust. Deze locatie is echt uniek! De huidige eigenaar heeft met zijn band gerepeteerd in de kelder onder het gastenverblijf zonder dat de burens hier last van hebben: Een ideale woning voor muzikkliefhebbers of makers van muziek.

In 2010 heeft de huidige eigenaar de woning op de begane grond zeer intensief verbouwd: geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming, uitbouw, nieuwe keuken, elektra, stucwerk, riool vervangen en een fraaie plavuizenvloer aangebracht. Ook de gastenruimte/thuiswerkruimte/muziekrumte is toen gerealiseerd.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin met eigen parkeerplaats en handige verdiepte fietsenberging komt u binnen in een ruime hal. In de hal vindt u diverse bergkasten en een moderne groepenkast met aardlekschakelaars. Het toilet is hangend en heeft een fontein. De begane grond is tijdens de verbouwing in 2010 voorzien van een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming.

De woonkamer is zeer ruim en licht, mede door de elektrisch bediende daklichten in de aanbouw. De fraaie open keuken heeft een spoeliland, Amerikaanse koelkast, grote oven met 5 pits gasstel, vaatwasser, composiet blad en heel veel bergruimte. In de keuken is er een luik naar de kelder: deze heeft geen stahoogte maar ideaal voor opslaan van wijn. Door deze ruimte kunt u in de kruipruimte komen.

Tuin:

De tuin is noordoost gelegen. Door de vrije ligging en de diepte van de tuin heeft u altijd zon (of schaduw). De tuin bestaat uit 2 delen: voor het gastenverblijf en achter het gastenverblijf. De achterzijde heeft veel privacy en je waant je midden in een bos. De voorzijde van de tuin is ruim van opzet en groen aangelegd.

Gastenverblijf/muziekrumte

In de tuin vindt u een zeer fraaie gastenruimte/thuiswerkruimte met eigen badkamer/toilet en cv ketel. Uniek is de betonnen kelder die de huidige eigenaar gebruikte voor repetities met een band. Deze kelder is uitgerust met een speciaal, geluidsreducerend ventilatiesysteem en door de ondergrondse ligging hebben de burens geen last van herrie. Deze ruimte is in 2010 met



Omschrijving

vergunning door een professionele aannemer gebouwd. De onderzijde van het verblijf is beton met een houtskelet opbouw die voorzien is van onderhoudsvriendelijke kunststof gevelbekleding.

Eerste verdieping:

De trap brengt u op de overloop met een ruim toilet met fontein. Aan de voorzijde is er een kabinet en zeer ruime en lichte kamer met vaste kasten. Aan de achterzijde is de hoofdslaapkamer met balkon en er is een ruime badkamer met ligbad, vloerverwarming, wasmachineaansluiting, douche en wastafel. De badkamer is bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer en vanaf de overloop.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap komt u op een ruime overloop met fontein en veel bergruimte achter de knieschotten. Aan de achterzijde zijn twee ruime slaapkamers die een prachtig uitzicht bieden op het bos en de zeer ruime tuin.

Wat u zeker wilt weten:

- Bouwjaar circa 1925
- Woonoppervlakte circa 201 m² (inclusief gastenverblijf + kelder)
- Totale inhoud circa 688 m³
- Energielabel C
- Slimme thermostaat: per slaapkamer is de verwarming aan te sturen
- De woning is gelegen op erfpachtgrond, waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht
- De woning wordt verwarmd door middel van een c.v. ketel merk Remeha Avanta, bouwjaar 2016
- Het gastenverblijf wordt verwarmd door middel van een c.v. ketel remeha avanta bouwjaar 2010.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout/kunststof met dubbel glas (uitsluitend de voordeur bevat enkel glas)
- Gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht Vogelwijk
- Betaald parkeren van 18:00 tot 24:00 uur (1 parkeerplaats aanwezig op eigen terrein)
- Een lijst roerende zaken is beschikbaar en zal deel uitmaken van de koopovereenkomst
- Een uitgebreide "vragenlijst bij verkoop woning" is ter inzage beschikbaar
- Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in het werkgebied Haaglanden
- De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte, waarin, indien van toepassing, extra clausules worden opgenomen. (o.a. ouderdoms- en materialenclausule). De tekst van de NVM-koopakte, alsmede de extra clausules zijn ter inzage beschikbaar
- Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.











































































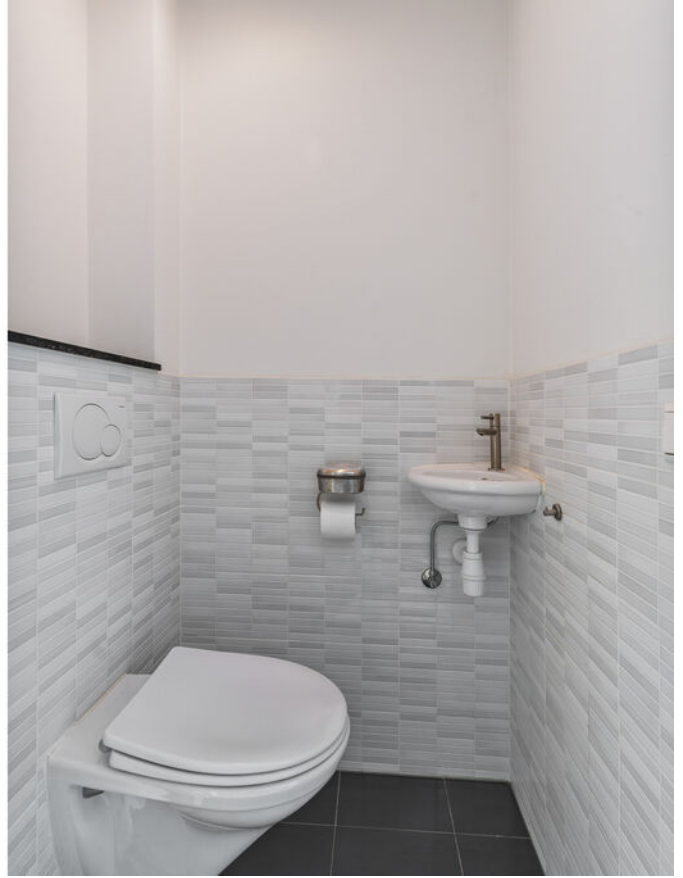






















C

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

Nieboerweg 210 - Den Haag
Eerste verdieping



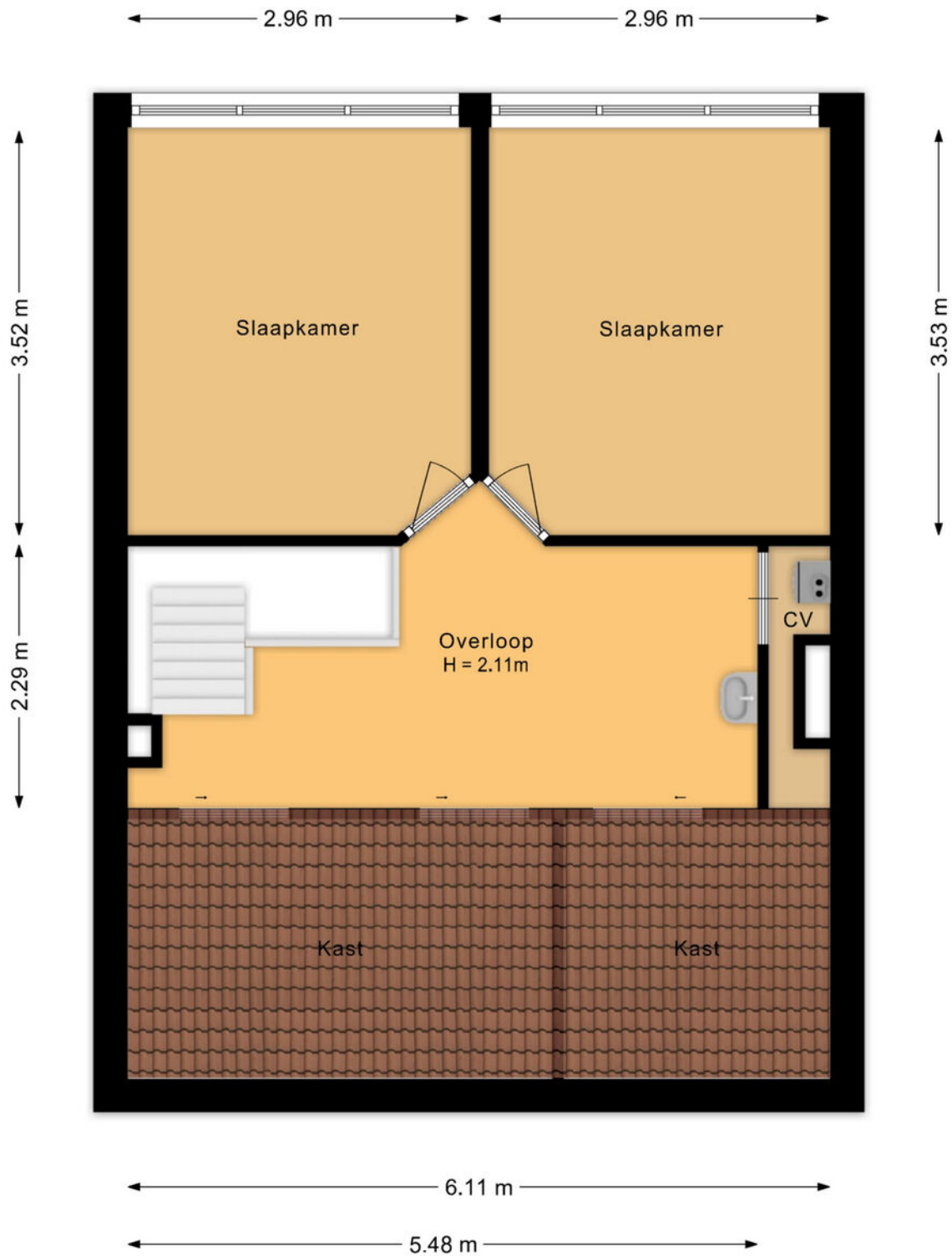
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



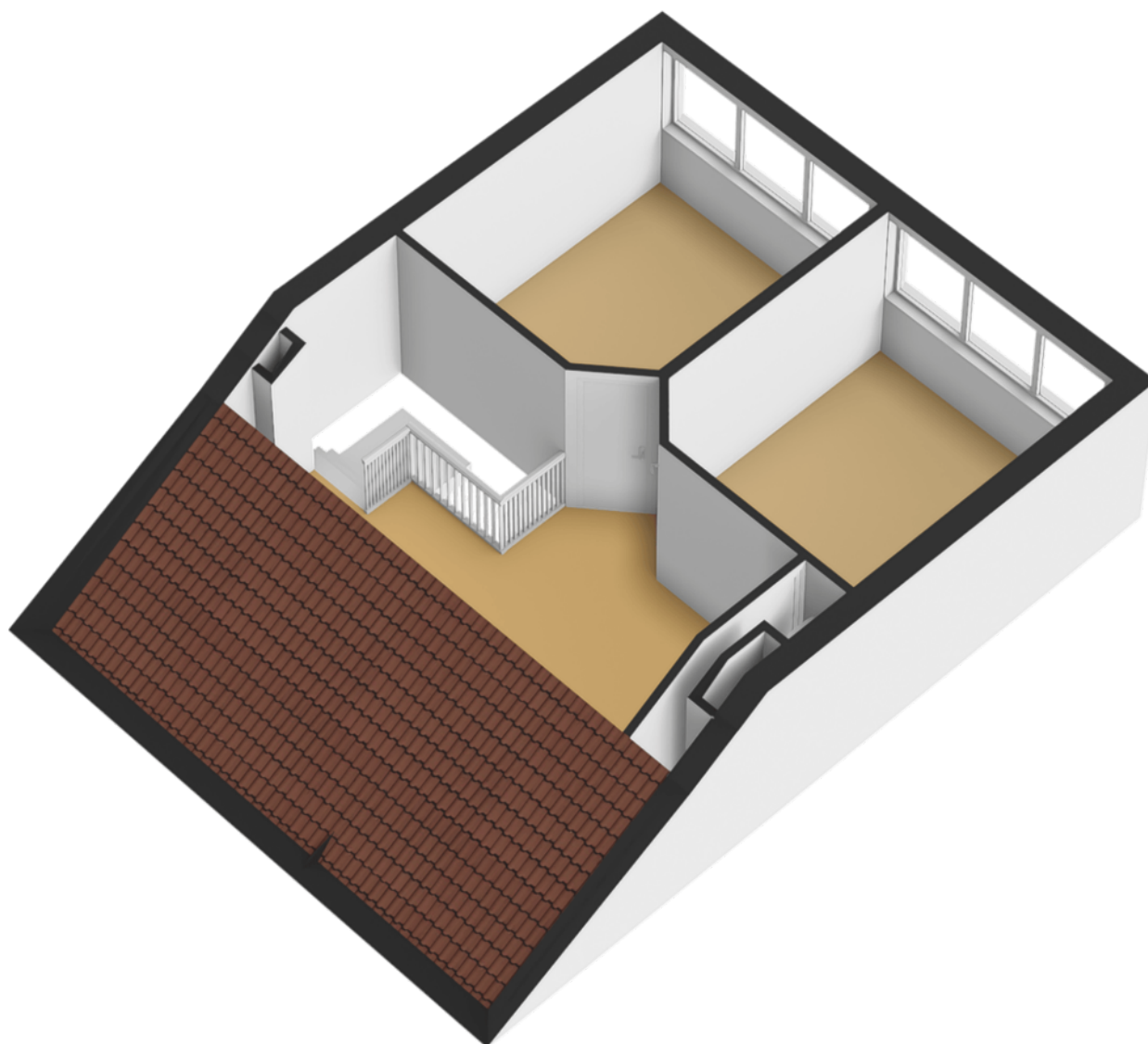
Plattegrond

Nieboerweg 210 Den Haag
Tweede verdieping



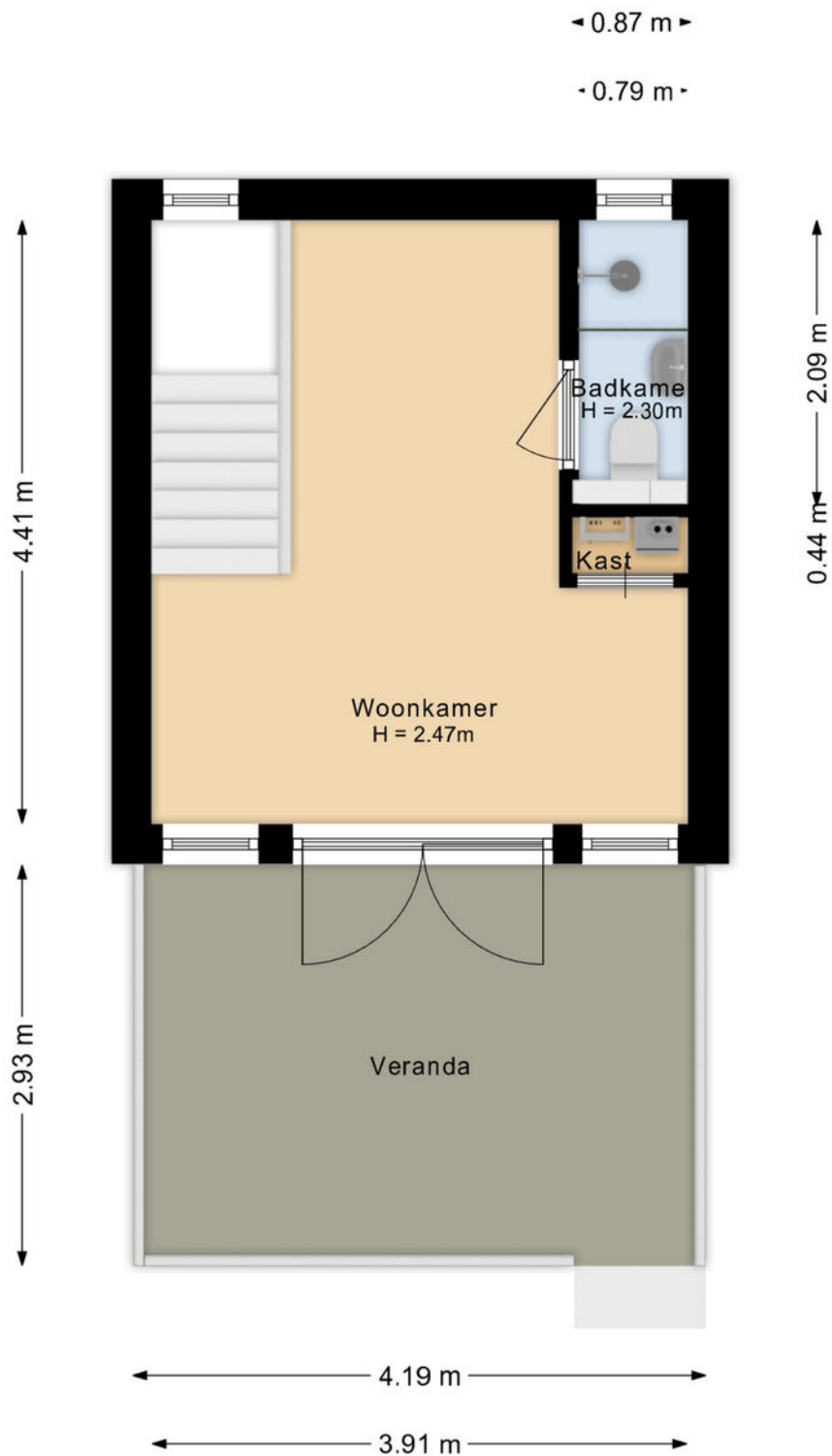
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



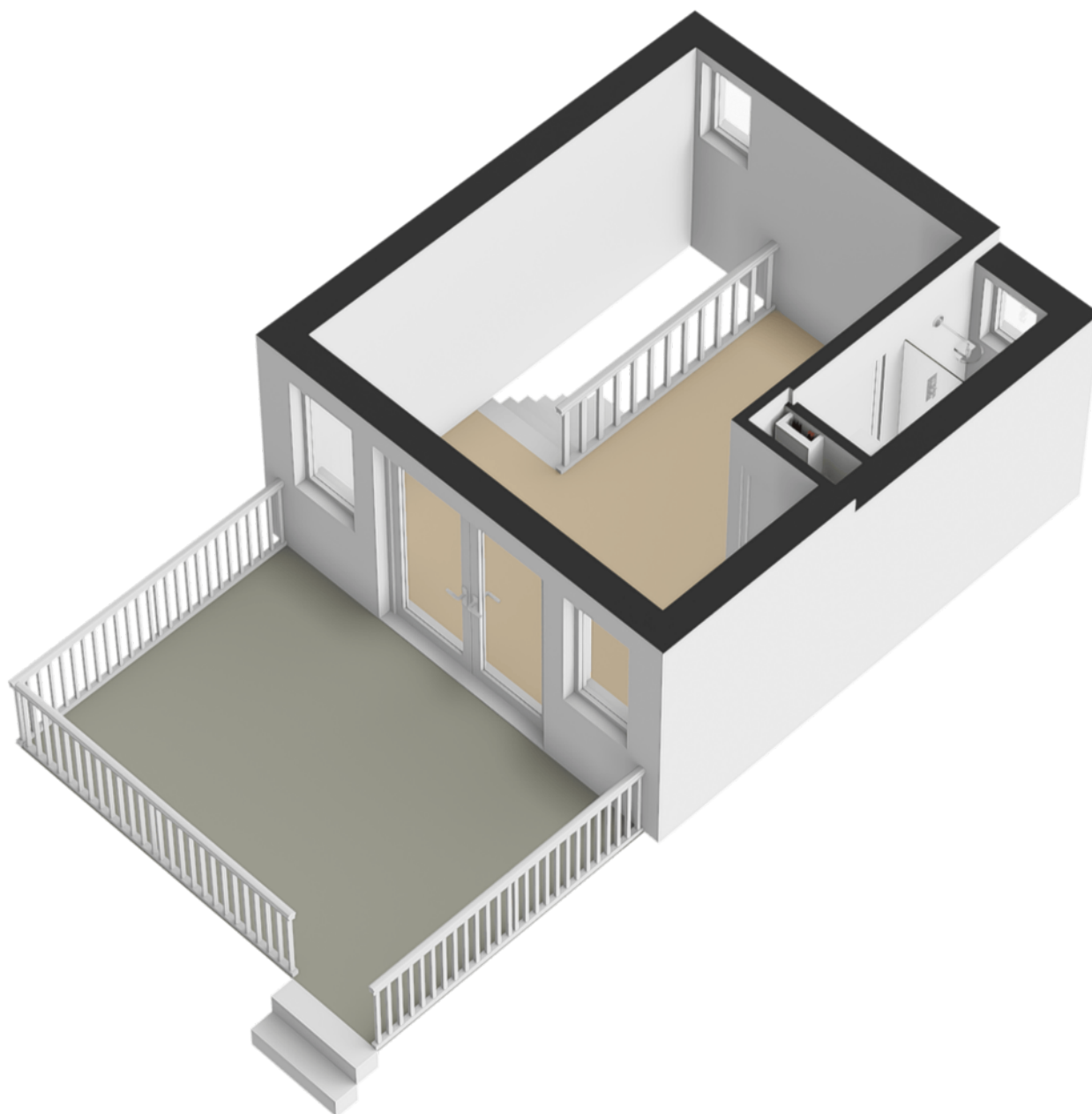
Plattegrond

Nieboerweg 210 Den Haag
Bijgebouw



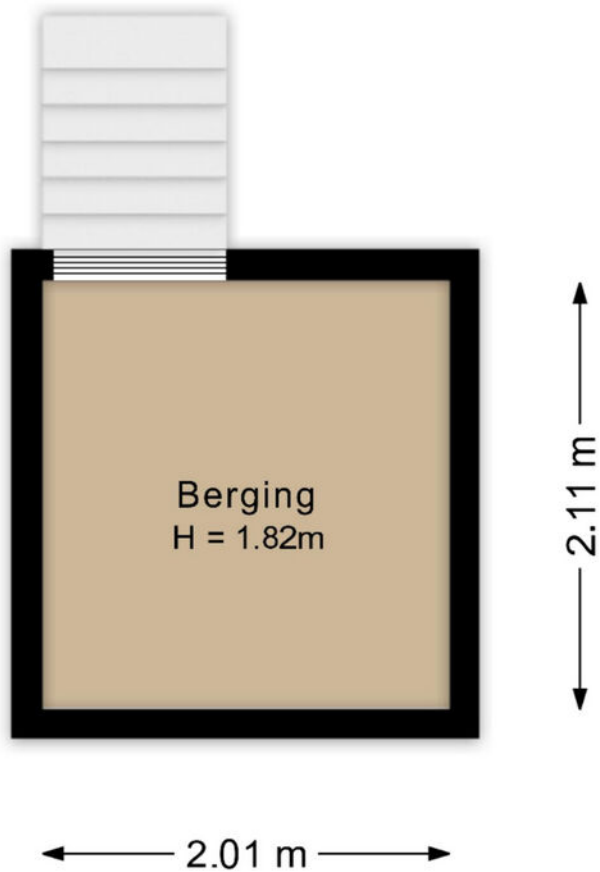
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



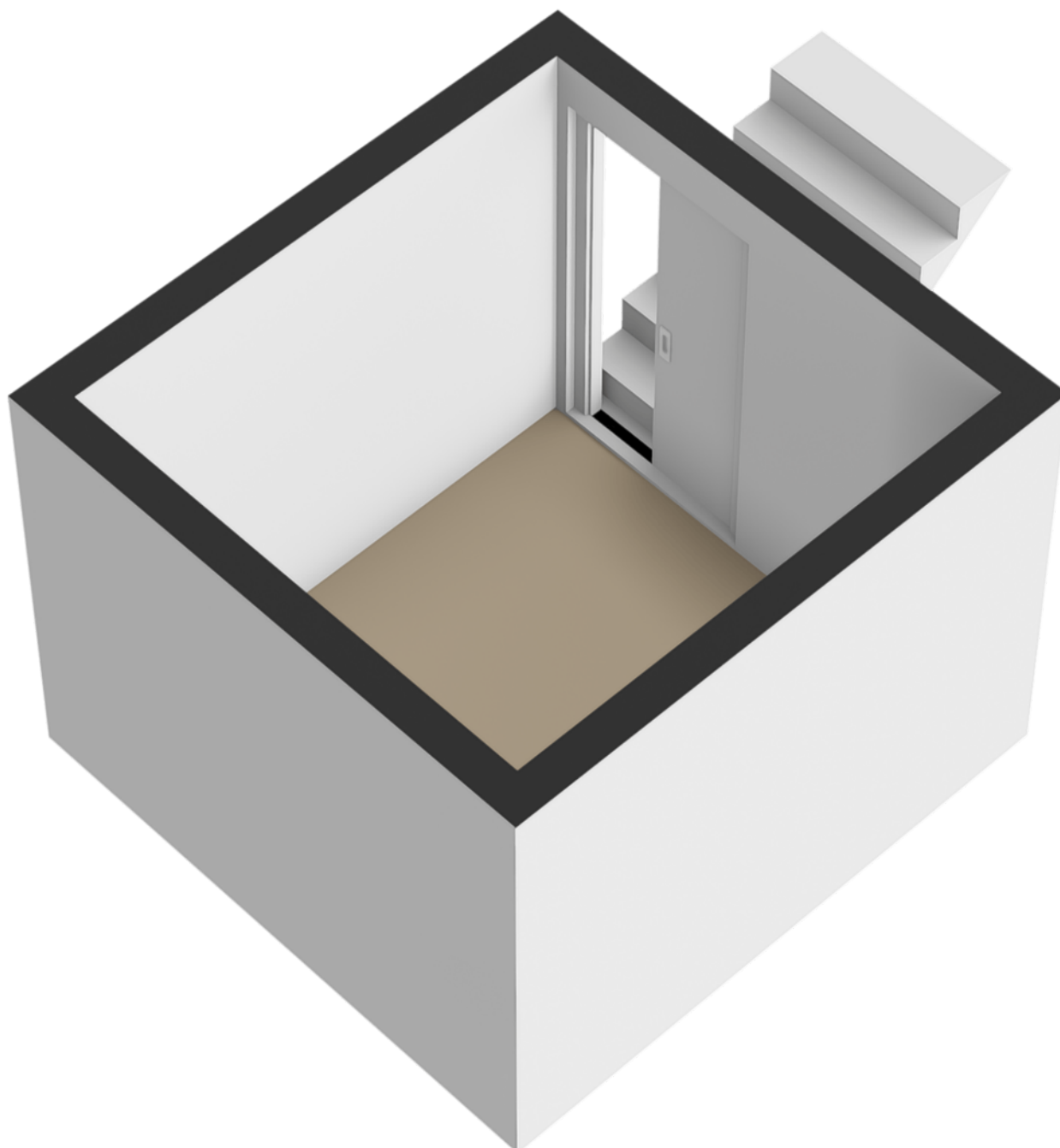
Plattegrond

Nieboerweg 210 Den Haag
Berging

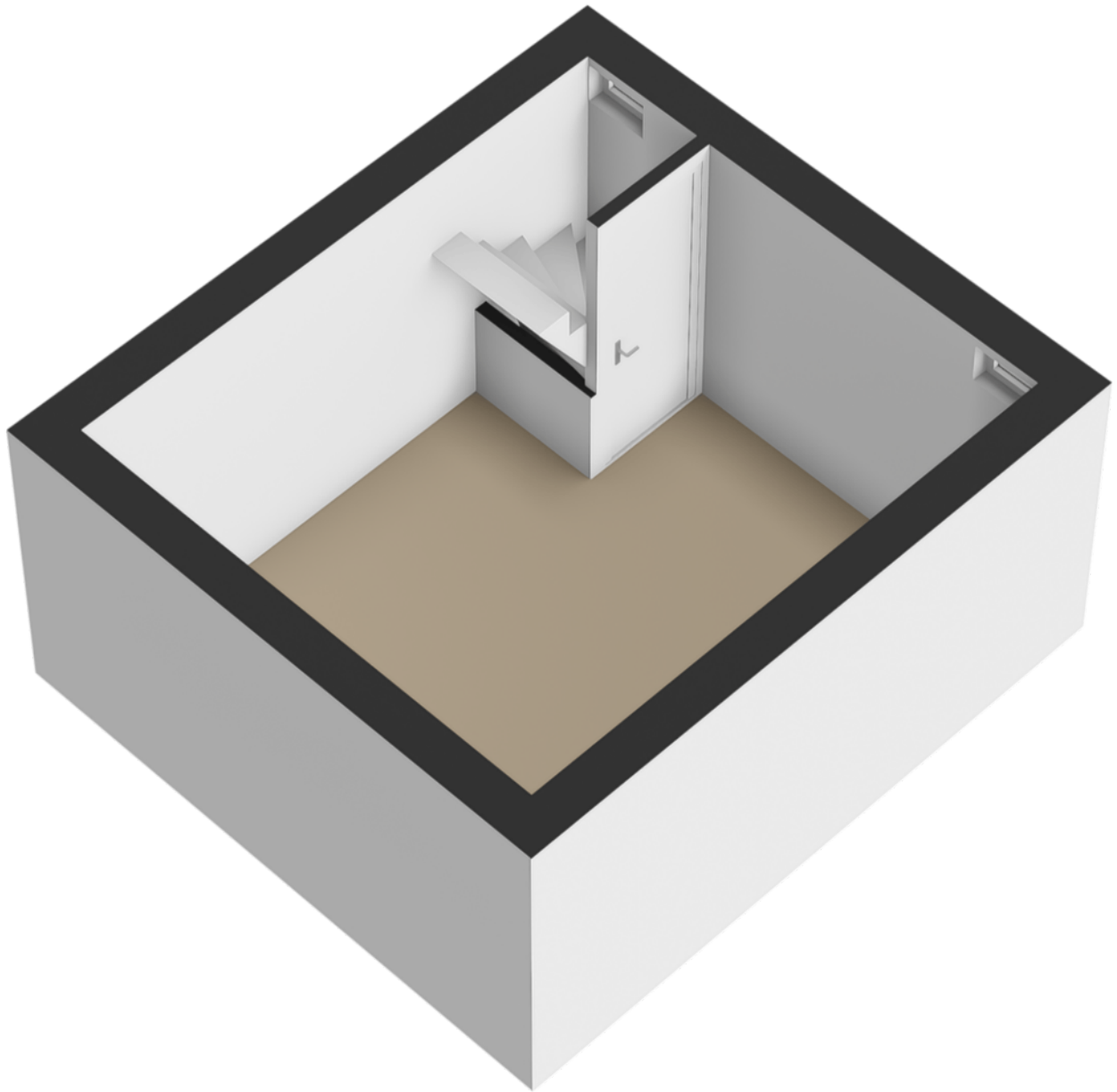


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

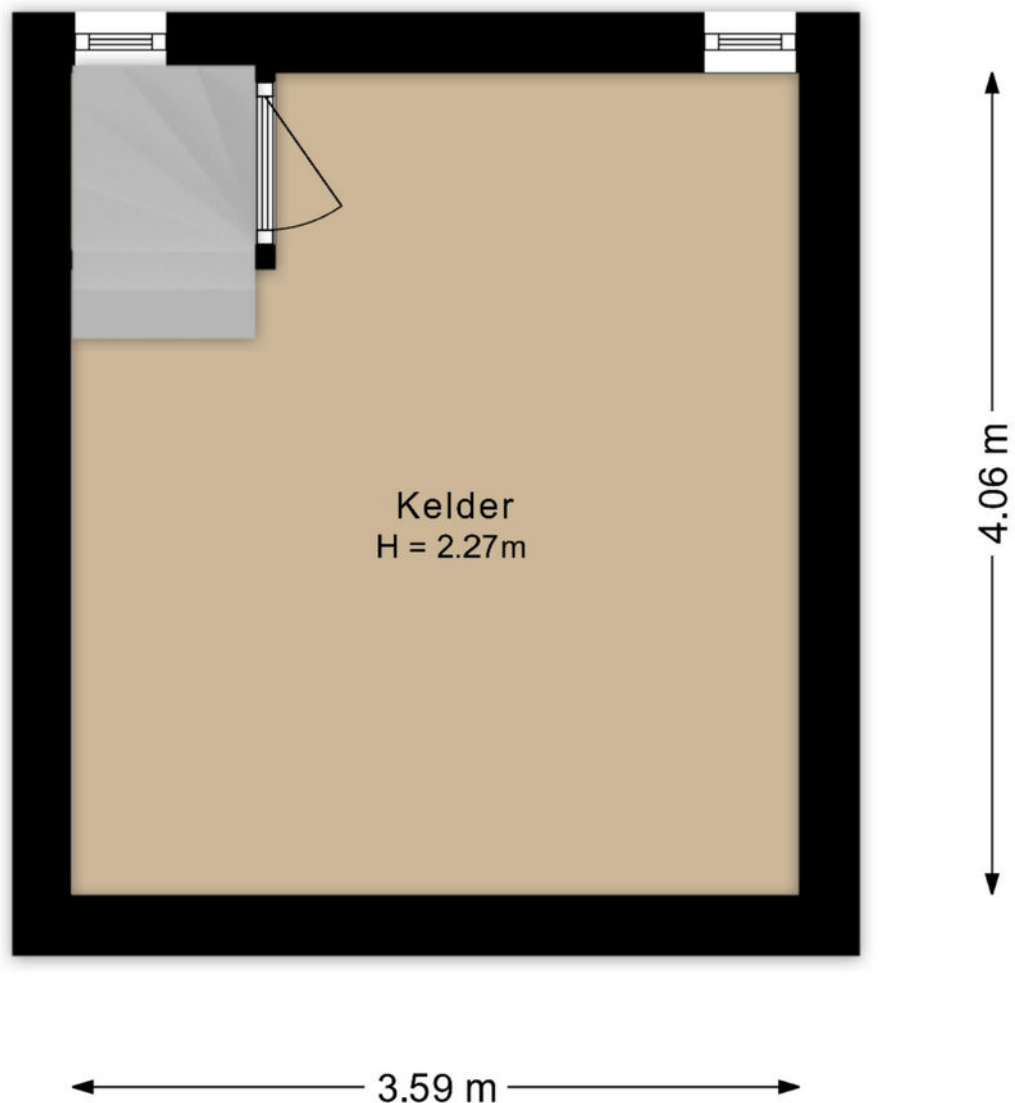


Plattegrond



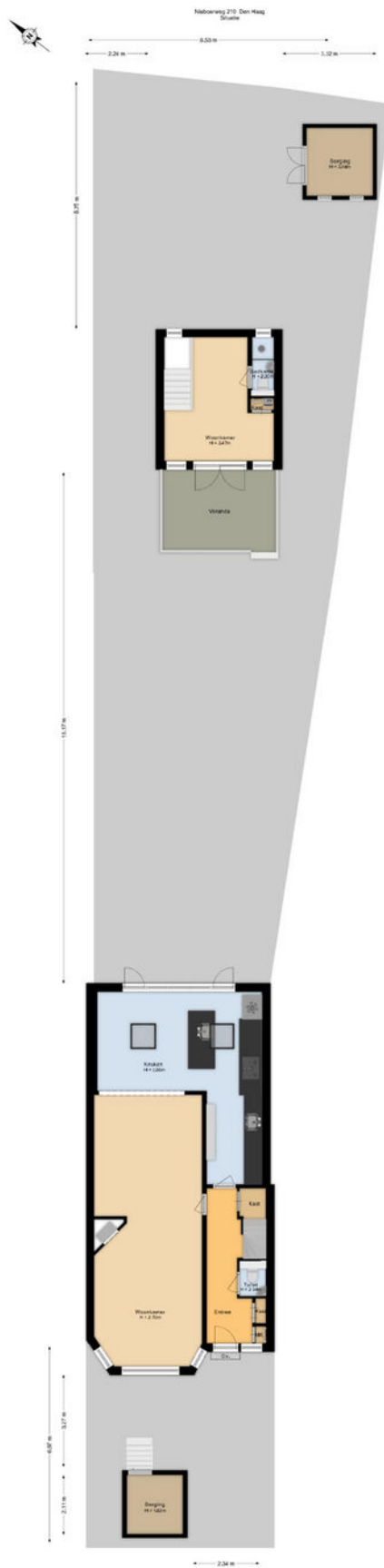
Plattegrond

Nieboerweg 210 Den Haag
Kelder



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor positionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Heeft u interesse in **Nieboerweg 210?**

Neem contact op met ons kantoor!



Klap Makelaardij B.V.

Treublaan 9
2555 HB 'S-Gravenhage

TEL. 070-3256666
www.klapmakelaardij.nl
info@klapmakelaardij.nl

